

CASTELNAU-DE-GUERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION – Notice de présentation de la 1^{ère} modification simplifiée

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Élaboration	13 mars 2014	20 juin 2019	26 septembre 2019	22 janvier 2020
Mise à jour n°1				6 juillet 2021
Modification simplifiée n°1	23 décembre 2020			20 octobre 2021

Sommaire

I-	RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
	Préambule.....	3
1.	Exposé des motifs de la modification.....	3
1.1	Objet.....	3
1.2	Contexte	3
1.3	Objectifs et modifications.....	3
2.	Choix de la procédure.....	4
2.1.	L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU	4
2.2.	L'article L. 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU	4
2.3.	La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ...	5
II-	NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE.....	8
1-	Objectifs et justification de la procédure de modification simplifiée du PLU	8
1.1	Présentation du projet	8
1.2	Le projet de modification respecte les principaux objectifs du règlement écrit :	8
2-	Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	8
3-	Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.....	8
4-	Les effets de la modification simplifiée sur le PLU approuvé	9
4.1	Rapport de présentation du PLU	9
4.2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	9
4.3	Orientations d'Aménagement et de programmation	9
4.4	Règlement du PLU	9
4.5	Documents graphiques.....	9
5-	Contenu du présent dossier de modification simplifiée du PLU.....	9
III-	REGLEMENT DU PROJET DE MODIFICATION	10
1-	Les emplacements réservés.....	10
IV-	PIECES GRAPHIQUES DU PROJET DE MODIFICATION	11
1-	Évolution des documents graphiques dans le cadre de la modification du PLU	11
2-	Évolution de l'OAP « Équipements et espaces publics » dans le cadre de la modification du PLU ...	11

I- RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Préambule

La communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée est compétente en matière d'aménagement du territoire notamment les études urbaines, études de secteurs, conseils et appuis en termes d'ingénierie aux communes au travers de l'atelier intercommunal d'urbanisme.

La procédure de modification est engagée par la CAHM après la sollicitation de M. Didier MICHEL, maire de Castelnau de Guers.

En application de l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La commune a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 13 mars 2014. Le PLU a été approuvé le 22 janvier 2020.

1. Exposé des motifs de la modification

1.1 Objet

La délibération du conseil municipal pour prescrire la modification simplifiée du PLU a eu lieu le 23 décembre 2020.

La présente procédure est prescrite pour procéder à l'évolution de l'OAP « équipements et espaces publics », portant sur le terrain de 3822 m² situé à l'arrière de l'école.

1.2 Contexte

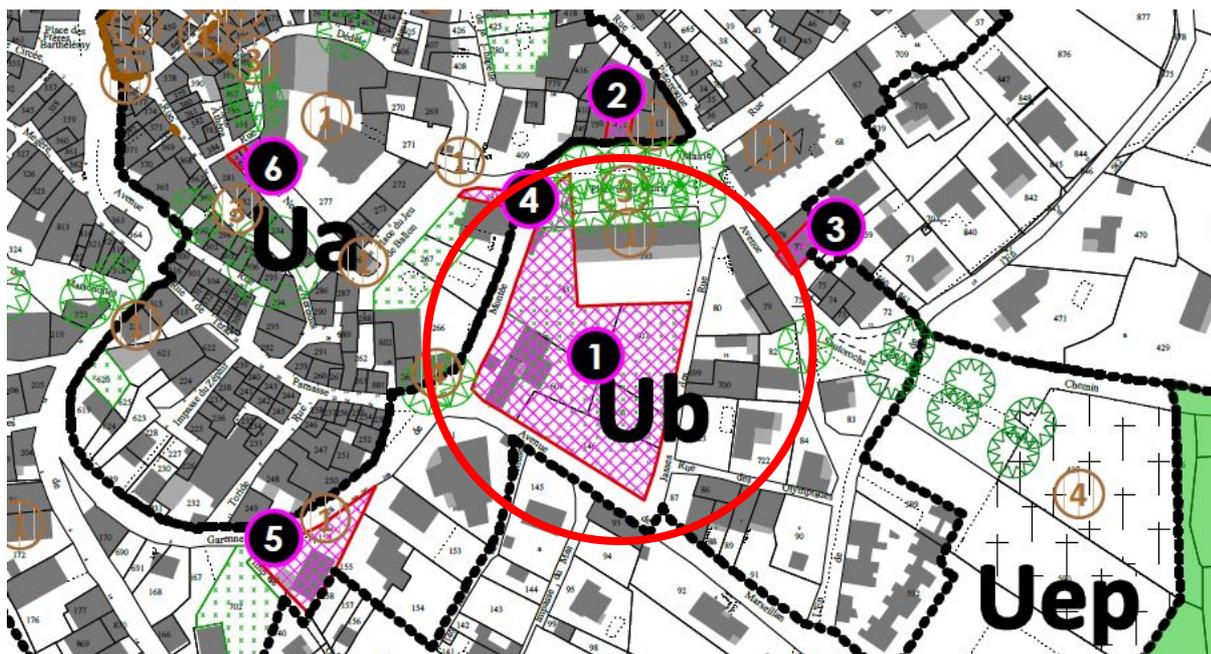
Ce terrain a fait l'objet d'un emplacement réservé 1 au PLU, et désigne la création d'un parc et d'un équipement public. Le terrain ayant été acquis par la commune, l'emplacement réservé ne s'applique plus.

Par ailleurs, la municipalité souhaite, par le biais du présent rapport de modification simplifiée du PLU, restituer l'habitation existante et environ 1/3 du terrain au domaine privé, et conserver le restant du terrain en espace vert public, dont la vocation reste inchangée par rapport aux orientations du PADD.

1.3 Objectifs et modifications

En effet, aujourd'hui la commune souhaite préserver cet espace en dédiant environ 2/3 du terrain au périscolaire et à l'agrandissement de la cour d'école.

La modification simplifiée conserve donc la préservation de l'espace paysager du secteur, identifiée dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020 au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



2. Choix de la procédure

2.1. L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ici envisagée ne relève pas de cette procédure.

2.2. L'article L. 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU

Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestières
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans tous les cas de figure, le projet de modification sera notifié au préfet, notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet.

2.3. La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- **Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :**
 - o Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultat, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o Soit de diminuer ces possibilités de construire
 - o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- **Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme**
- **Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

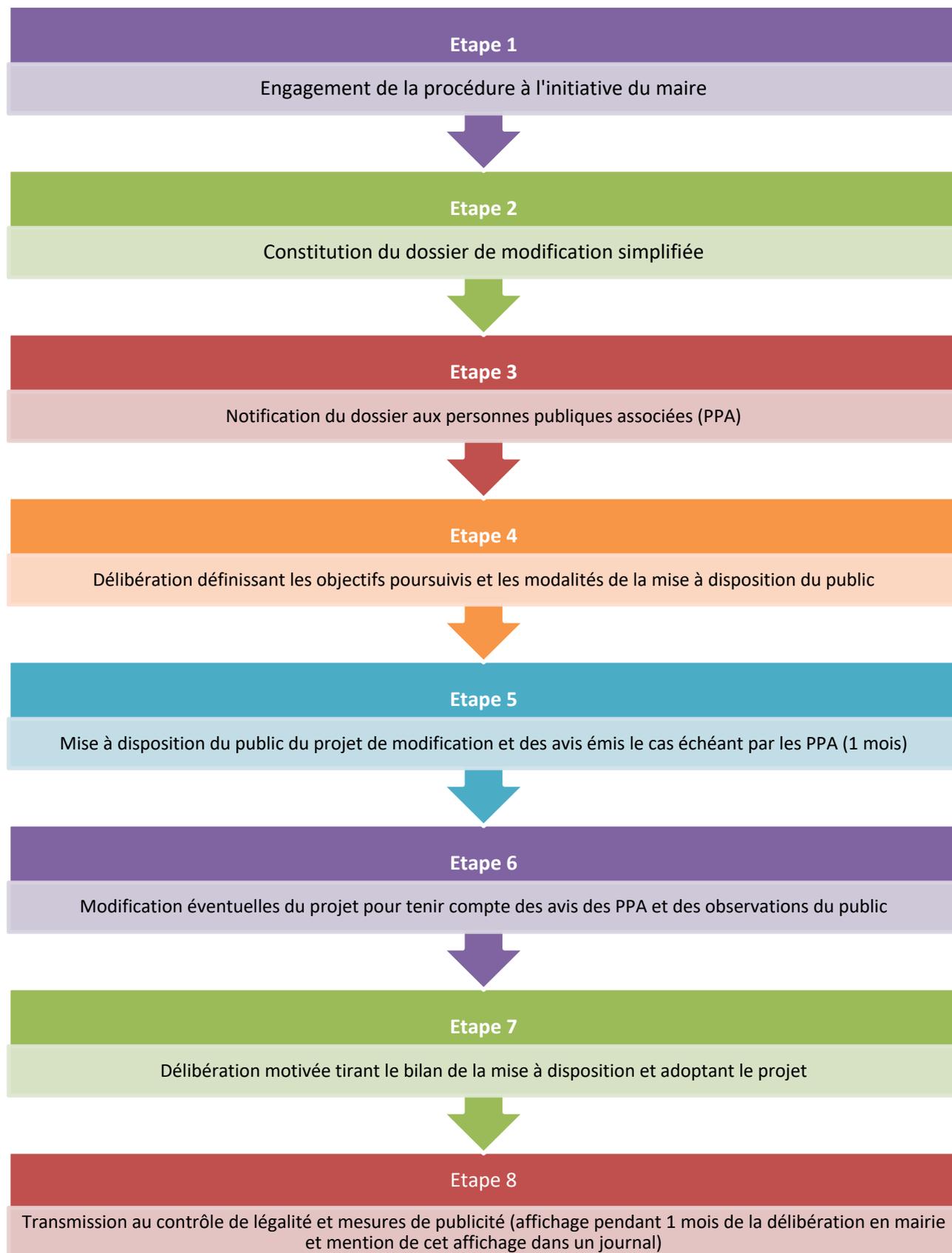
→ La modification ici envisagée relève de cette procédure, puisque le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestières
- Ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au plan de zonage du PLU (suppression de l'emplacement réservé 1 et évolution d'une OAP), cette procédure de modification peut donc se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



II-NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

1- Objectifs et justification de la procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Castelnau de Guers a prévu dans son PLU approuvé le 22 janvier 2020 la délimitation d'une zone Ub située au cœur du village.

Un emplacement réservé n°1 a alors été identifié, avec comme objectif la création d'un parc et d'un équipement public, sur une surface totale de 3 822 m².

Une orientation d'aménagement a été réalisée pour cette zone Ub avec des principes d'accès, de desserte et de préservation des espaces verts : l' « OAP équipements et espaces publics », visant à guider, dans une vision à long terme du village, les différentes interventions sur les lieux de la vie publique ainsi que sur ce qui les relie.

1.1 Présentation du projet

L'évolution de l'OAP « Équipements et espaces publics » vient préciser les attendus sur la composition des espaces, notamment les vocations publiques, et vient préciser les mesures conservatoires du parc paysager.

La localisation du terrain concerné par l'OAP est stratégique : situé en plein cœur du village et dans la continuité de la plupart des équipements publics (école, mairie, place de la mairie, poste...), il constitue un véritable poumon vert dans un centre ancien dense et minéral.

Ainsi, une grande partie du terrain sera dédiée aux activités scolaires et périscolaires : en liaison directe avec l'école, cet espace offre au cœur du village un écrin de verdure aux enfants.

L'habitation existante et environ 1/3 du terrain sera restituée au domaine privé.

La totalité du terrain est protégée dans le PLU approuvé le 22 janvier 2020 au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf Plan 4.2 Zonage Village).

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, et assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

1.2 Le projet de modification respecte les principaux objectifs du règlement écrit :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- Favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC
- Encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien
- Promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

2- Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

Les présentes modifications sont compatibles avec les documents de normes supérieures.

3- Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

La modification envisagée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site natura 2000.

Par conséquent, ce projet de modification du PLU ne sera pas soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L. 121-10 et R. 121-14 du Code de l'Urbanisme.

4- Les effets de la modification simplifiée sur le PLU approuvé

4.1 Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification.

4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD

4.3 Orientations d'Aménagement et de programmation

La présente modification impacte les orientations définies dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU en vigueur, notamment :

- **L'évolution de l' « OAP équipements et espaces publics »**

4.4 Règlement du PLU

La présente modification impacte le règlement du PLU en vigueur, notamment la liste des emplacements réservés.

4.5 Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et en particulier

- Le plan de zonage qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone village de la commune.
- Le plan de zonage partie Ouest qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone ouest de la commune.

5- Contenu du présent dossier de modification simplifiée du PLU

Le dossier de modification simplifié contient les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Le présent rapport de présentation
- Pièce 2 : La liste des emplacements réservés
- Pièce 3 : Les plans de zonage
- Pièce 4 : Évolution de L'OAP « Équipements et espaces publics »

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

III- REGLEMENT DU PROJET DE MODIFICATION

1- Les emplacements réservés

La présente modification impacte la liste des emplacements réservés en vigueur dans le document.

Liste des emplacements réservés dans le cadre du PLU approuvé le 22 janvier 2020 et suppression de l'emplacement réservé 1

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Création d'un parc et d'un équipement public	Commune	3822 m2
2	Extension de la mairie	Commune	100 m2
3	Création d'un équipement public	Commune	160 m2
4	Aménagement du carrefour et de l'espace public	Commune	90 m2
5	Création d'un parking	Commune	640 m2
6	Création d'un passage pour les piétons	Commune	40 m2
7	Création de logements sociaux	Commune	1760 m2
8	Création d'un hameau agricole et d'un parc	Commune	30 680 m2
9	Création d'un carrefour entre la RD32 et le hameau agricole	CD34	1 120 m2
10	Création d'un réservoir d'eau potable	CAHM	7250 m2
11	Aménagement paysager d'un parking	Commune	11 700 m2
12	Valorisation du patrimoine de la Chapelle St Nicolas	Commune	48 000 m2
13	Sécurisation de la ressource en eau des services techniques	Commune	1 830 m2

IV- PIÈCES GRAPHIQUES DU PROJET DE MODIFICATION

1- Évolution des documents graphiques dans le cadre de la modification du PLU

La présente modification simplifiée impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et en particulier

- Le plan de zonage le village qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone village de la commune.
 - Le plan de zonage partie Ouest qui présente les zonages, les périmètres, les éléments de protection, les servitudes et les emplacements réservés sur la zone ouest de la commune.
- L'emplacement réservé n°1 sera supprimé sur ces plans

2- Évolution de l'OAP « Équipements et espaces publics » dans le cadre de la modification du PLU

Cette évolution concerne les deux pièces graphiques qui composent l'OAP.

2.1.1 Avant évolution – Pièce graphique n°1

LIEUX DE VIE À DESSERVIR ET RELIER

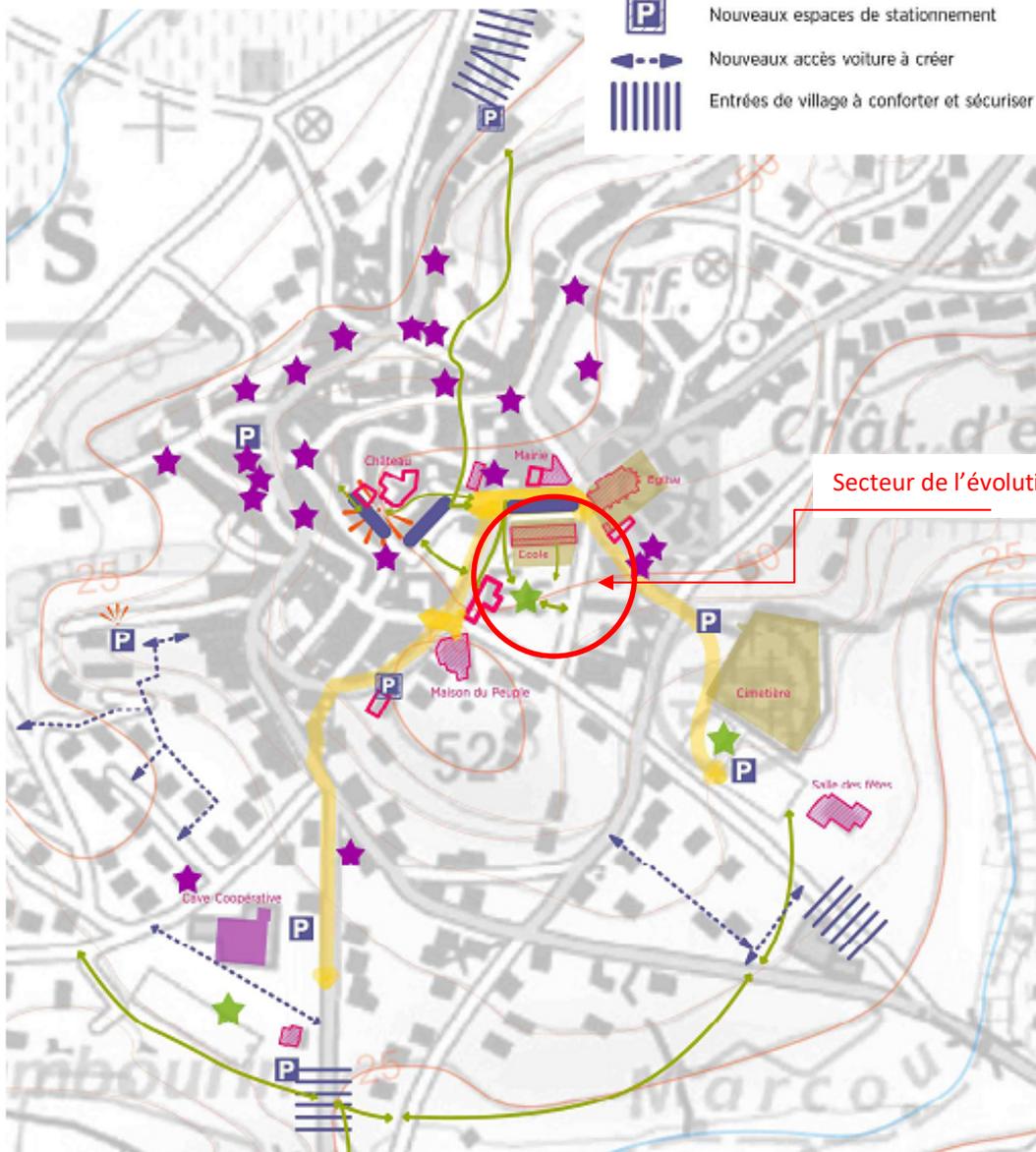
-  Équipements existants
-  Nouveaux équipements publics
-  Commerces et services
-  Espaces verts et équipements de plein air

AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS

-  Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
-  Desserte piétonne à créer

AMÉLIORATION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET DU STATIONNEMENT

-  Stationnement existant
-  Nouveaux espaces de stationnement
-  Nouveaux accès voiture à créer
-  Entrées de village à conforter et sécuriser



Secteur de l'évolution

2.1.2 Après évolution – Pièce graphique n°1

LIEUX DE VIE À DESSERVIR ET RELIER

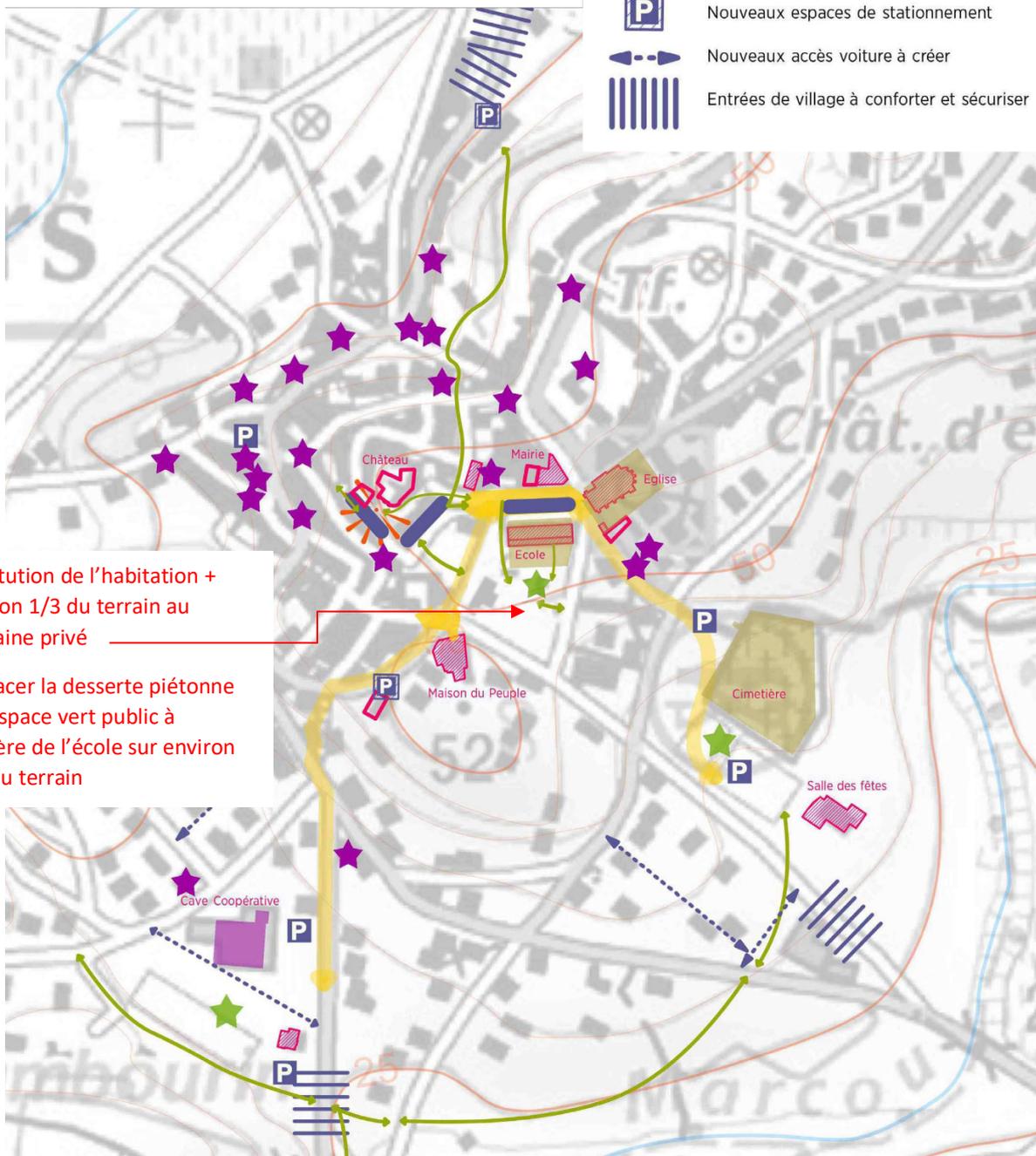
-  Équipements existants
-  Nouveaux équipements publics
-  Commerces et services
-  Espaces verts et équipements de plein air

AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS

-  Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
-  Desserte piétonne à créer

AMÉLIORATION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET DU STATIONNEMENT

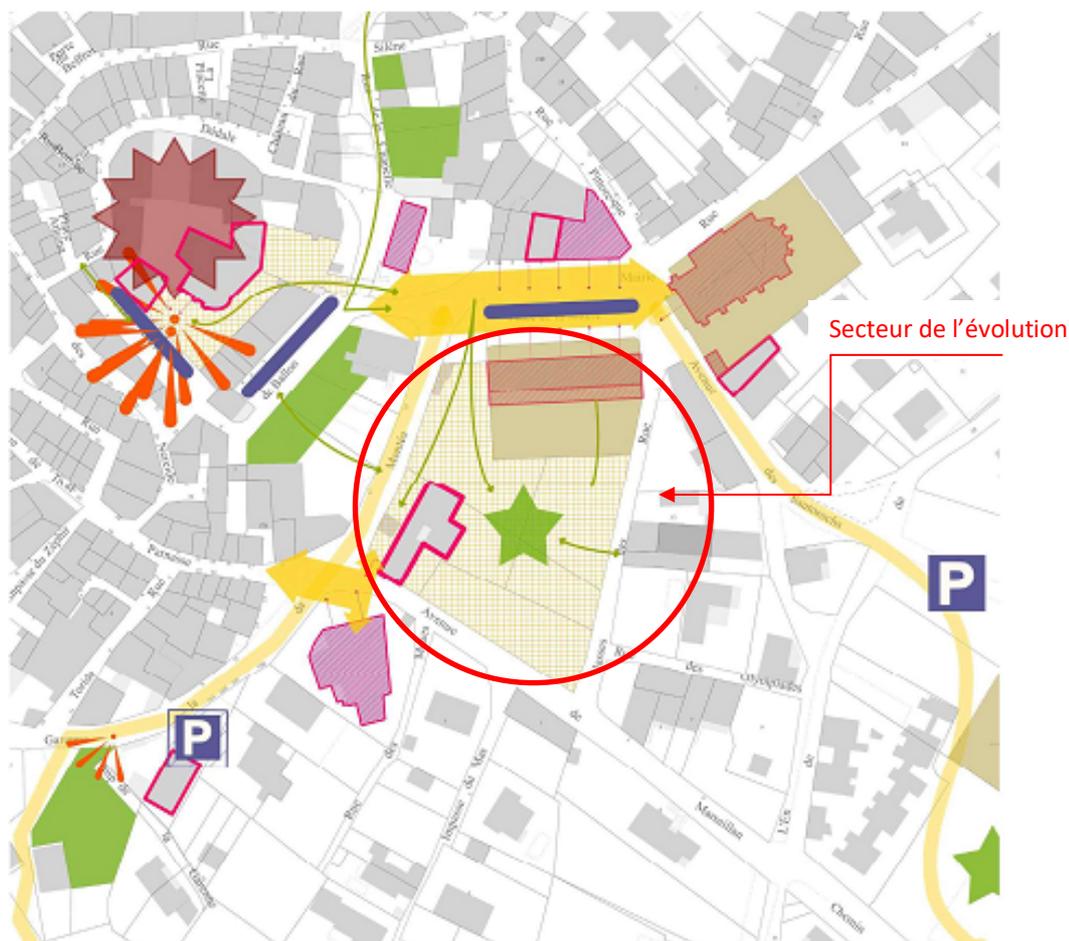
-  Stationnement existant
-  Nouveaux espaces de stationnement
-  Nouveaux accès voiture à créer
-  Entrées de village à conforter et sécuriser



Restitution de l'habitation + environ 1/3 du terrain au domaine privé

Déplacer la desserte piétonne et l'espace vert public à l'arrière de l'école sur environ 2/3 du terrain

2.1.3 Avant évolution – Pièce graphique n°2



CONFORTEMENT DES ESPACES PUBLICS EN LIEN AVEC LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Équipements existants
- Nouveaux équipements publics
- Parvis des équipements publics à valoriser en tant que "place"
- Nouvel espace public à mettre en lien

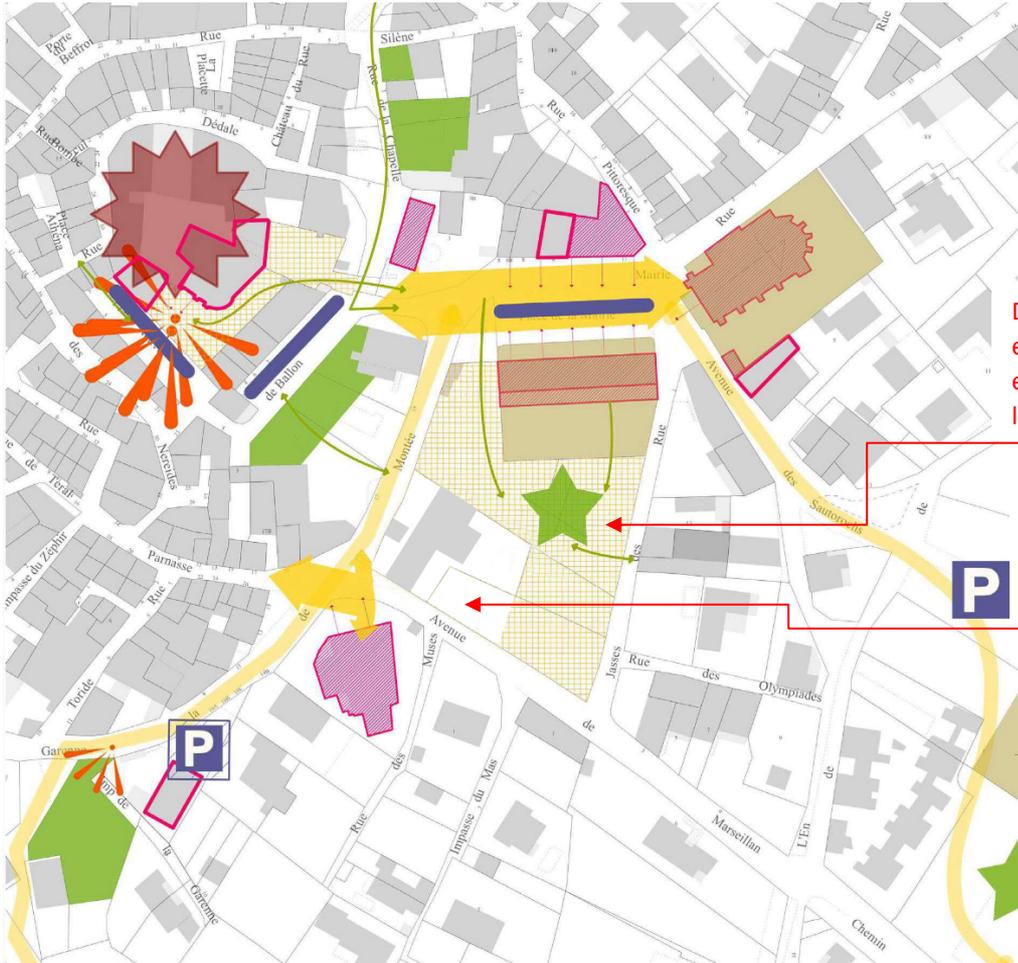
AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS, EN PARTICULIER POUR ACCÉDER À PIEDS AU CENTRE

- Stationnement existant
- Nouveaux espaces de stationnement
- Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
- Desserte piétonne à créer

VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU CENTRE

- Ensemble du château à réhabiliter et valoriser en maintenant une partie ouverte au public
- Jardins privés existants à préserver
- Nouvel espace vert public
- Points de vue à valoriser

2.1.4 Après évolution – Pièce graphique n°2



Déplacer desserte piétonne et espace vert public sur environ 2/3 du terrain à l'arrière de l'école

Restitution de l'habitation existante + environ 1/3 du terrain au domaine privé

CONFORTEMENT DES ESPACES PUBLICS EN LIEN AVEC LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Équipements existants
- Nouveaux équipements publics
- Parvis des équipements publics à valoriser en tant que "place"
- Nouvel espace public à mettre en lien

AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS, EN PARTICULIER POUR ACCÉDER À PIEDS AU CENTRE

- Stationnement existant
- Nouveaux espaces de stationnement
- Itinéraire piéton entre les lieux de vie à sécuriser
- Desserte piétonne à créer

VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU CENTRE

- Ensemble du château à réhabiliter et valoriser en maintenant une partie ouverte au public
- Jardins privés existants à préserver
- Nouvel espace vert public
- Points de vue à valoriser

